



# Reitir fasteignafélag hf.

Fjárfestakynning vegna útboðs í aðdraganda skráningar





- Kynning þessi er útbúin af Arion banka hf. (hér eftir „bankinn“) og Reitum fasteignafélagi hf. (hér eftir „Reitir“ eða „félagið“) í tengslum við fyrirhugað almennt útboð á hlutabréfum í Reitum í aðdraganda fyrirhugaðrar töku hlutabréfa félagsins til viðskipta á Aðalmarkað NASDAQ Iceland hf. Kynningu þessari er eingöngu ætlað að aðstoða fjárfesta við mat á því hvort þeir hyggist skila inn áskrift í hlutabréf félagsins í fyrrnefndu almennu útboði. Kynningin er því eingöngu til upplýsinga en felur ekki í sér tilboð um kaup eða sölu verðbréfa og skal móttaka hennar ekki vera talin fela í sér fjárfestingarráðgjöf af hálfu bankans. Fjárfestar eru hvattir til að greina og leggja eigið mat á fjárfestinguna og setja fram eigin áætlanir á grundvelli þeirra greininga.
- Viðtakendum þessarar kynningar er bent á viðeigandi lýsingu félagsins, dags. 17. mars 2014, annars vegar lýsingu hlutabréfa og hins vegar lýsingu skuldabréfa, sem nálgast má á vefsíðu <http://www.reitir.is/is/fjarfestar>. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér efni viðeigandi lýsingar í heild sinni. Fjárfestar eru hvattir til að byggja mat sitt á félaginu á þeim upplýsingum sem fram koma í viðeigandi lýsingu en ekki á þeirri stuttu samantekt sem þessi kynning er.
- Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í verðbréfum sem Reitir hefur gefið út er mikilvægt að fjárfestar kynni sér og leggi sjálfstætt mat á allar upplýsingar sem koma fram í lýsingu félagsins, sérstaklega um þá áhættu- og óvissuþætti sem lýst er í köflum um áhættuþætti og gætu haft veruleg áhrif á Reiti og fjárfestingar í verðbréfum félagsins. Umfjöllun um þá áhættuþætti sem Reitir álitur að skipti máli fyrir útgefanda og verðbréfin sem lýsingin tekur til, svo meta megi áhættu sem tengist útgefandanum, atvinnugrein hans og verðbréfum, er að finna í köflum um áhættuþætti í útgefandalýsingu og viðeigandi verðbréfalýsingu útgefandans. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er ekki kunnugt um.
- Kynningu þessa eða lýsinguna má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri félagsins eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, seljanda, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á hlutabréfum eru í eðli sínu áhættufjárfesting sem byggist á væntingum en ekki loforðum og fjárfesting í fjármálagerningum sem gefnir eru út af Reitum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum Reita og taka tillit til starfsumhverfis félagsins, hagnaðarvonar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.
- Kynning þessi byggir á opinberum gögnum og gögnum frá félaginu sem hafa ekki verið staðreynd af bankanum. Bankinn og/eða félagið taka ekki ábyrgð á gæðum, nákvæmni eða áreiðanleika kynningarinnar. Hvorki félagið, bankinn né starfsmenn hans bera ábyrgð á þeim upplýsingum, áætlunum, forsendum eða niðurstöðum sem fram koma í kynningunni eða upplýsingum sem eru veittar í tengslum við hana. Engin ábyrgð er tekin á því að raunveruleg framtíðarþróun og rekstur verði í samræmi við áætlanir sem settar eru fram í kynningunni. Munu framangreindir aðilar ekki gefa yfirlýsingar um að upplýsingarnar, áætlanirnar, forsendurnar eða niðurstöðurnar séu nákvæmar, áreiðanlegar eða fullnægjandi og skulu þeir ekki bera skaðabótaábyrgð á tjóni sem rekja má til þess að þær reynist ónákvæmar, óáreiðanlegar eða ófullnægjandi. Komi í ljós misræmi milli þeirra upplýsinga sem veittar eru í kynningu þessari, annars vegar, og hins vegar lýsingunni skal litið svo að upplýsingar í lýsingunni séu réttar.
- Öll fjölföldun eða dreifing þessarar kynningar, efni hennar eða upplýsinga sem í henni koma fram er óheimil, hvort sem er í heild eða að hluta. Félagið á höfundarrétt að öllum þeim upplýsingum sem fram koma í kynningunni, nema annað sé sérstaklega tekið fram eða leiða má af eðli máls. Óheimilt er að dreifa kynningunni eða upplýsingum úr henni til þriðja aðila, breyta efni hennar eða vísa til hennar með opinberum hætti.
- Arion banka hf. er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og kaup á hlutum í útgefanda er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16 gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Bankinn fer fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og finna má á vefsíðu Arion banka. Umfjöllun um þá hagsmuni sem Arion banki hf. kann að hafa í tengslum við að útgefin hlutabréf í Reitum verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ Iceland hf. er að finna í lýsingunni.
- Með því að taka á móti kynningu þessari samþykkir viðtakandi framangreindar takmarkanir og hömlur.

# Efnisyfirlit



1. Reitir fasteignafélag
2. Stefna og framtíðarsýn
3. Eignasafn, leigutekjur og viðskiptavinir
4. Fjárhagsupplýsingar og áætlun
5. Samantekt
6. Útboð



Vesturgata 2a

REITIR



Reitir fasteignafélag

 Arion banki

# Stærsta fyrirtæki landsins í útleigu atvinnuhúsnæðis

**REITIR**

- Reitir sérhæfa sig í þjónustu og rekstri atvinnuhúsnæðis með áherslu á verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótélbyggingar á höfuðborgarsvæðinu
- Áhersla á faglega þjónustu og vandaðar eignir og staðsetningu
- Meðal fasteigna Reita má nefna stærstan hluta Kringlunnar, Hilton Reykjavík Nordica, Icelandair hótél Reykjavík Natura, Kauphallarhúsið og nokkrar af perlum íslenskrar byggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur
- Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótél, ríkið og sveitarfélög, samtals með um 45% tekna
- Langtímaleigusamningar og þekktur rekstrarkostnaður fasteigna skilar stöðugri rekstrarafkomu
- Rekstraráhætta félagsins lágörkuð með fjölbreyttu húsnæði dreift á nokkur svæði auk mikils fjölda traustra leigutaka

130

FASTEIGNIR

410.000

FERMETRAR

96%

NÝTINGARHLUTFALL

470

VIÐSKIPTAVINIR

700

LEIGUEININGAR

6,4 ÁR

MEÐALTÍMI  
LEIGUSAMNINGA

# Lykiltölur



2009	2010	2011	2012	2013	2014
Tekjur 7.791	Tekjur 7.624	Tekjur 7.658	Tekjur 7.887	Tekjur 8.168	Tekjur 8.515
Nýtingarhlutfall 95,6%	Nýtingarhlutfall 94,0%	Nýtingarhlutfall 94,2%	Nýtingarhlutfall 95,6%	Nýtingarhlutfall 95,7%	Nýtingarhlutfall 95,7%
NOI* 5.566	NOI* 5.612	NOI* 5.550	NOI* 5.693	NOI* 5.869	NOI* 5.982
NOI hlutfall 68,3%	NOI hlutfall 69,2%	NOI hlutfall 68,3%	NOI hlutfall 69,0%	NOI hlutfall 68,8%	NOI hlutfall 67,3%
Fjárfestingareignir 89.912	Fjárfestingareignir 92.024	Fjárfestingareignir 93.875	Fjárfestingareignir 88.639	Fjárfestingareignir 97.710	Fjárfestingareignir 101.010
Heildareignir 92.275	Heildareignir 94.072	Heildareignir 96.163	Heildareignir 91.072	Heildareignir 101.124	Heildareignir 102.299

# Uppbygging eignasafns í rúm 25 ár

**:REITIR**



1999  
Stoðir stofnað um eignir í eigu Baugs



 Arion banki

# Yfirstjórn og regluvörður



**Guðjón Auðunsson**  
Forstjóri

- Forstjóri Reita síðan 2010
- Framkvæmdastjóri fyrirtækjasviðs hjá Olúfélaginu Esso/N1 2001–2010 og stjórnandi hjá Eimskip, innanlands og erlendis, í 9 ár. Formaður stjórnar Háskólans á Bifröst í 6 ár
- Eini stjórnarmaður dótturfélaga Reita
- Rekstrarhagfræðingur frá Ålborg Universitet Center



**Einar Þorsteinsson**  
Framkvæmdastjóri fjármála- og rekstrarsviðs og staðgengill forstjóra

- Hóf störf hjá Reitum 2008, starfaði áður hjá Stoðum og fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka
- B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík og próf í verðbréfavíðskiptum



**Arna Grímsdóttir**  
Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs og regluvörður

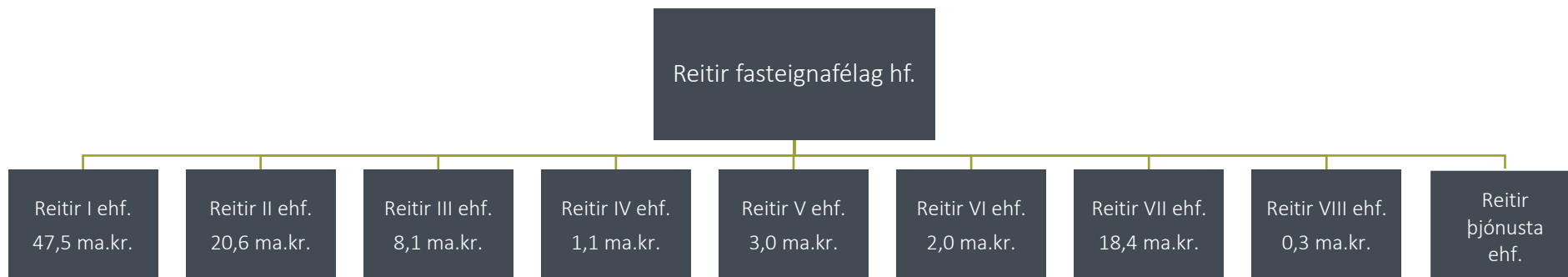
- Hóf störf hjá Reitum 2007
- Hdl. með Cand.Jur. próf frá Háskóla Íslands
- Er í fæðingarorlofi og sinnir Ragnheiður M. Ólafsdóttir, hrl., starfi hennar á meðan



# Skipulag og kjarnastarfsemi



- Samstæða Reita samanstendur af níu dótturfélögum ásamt móðurfélagi, sem sér um umsýslu dótturfélaganna
- Öll dótturfélögin eru að fullu í eigu móðurfélagsins
- Dótturfélögin eru eigendur fasteignanna og leigusamningar því á milli dótturfélaga og leigutaka. Hlutverk Reita þjónusta ehf. er að veita systurfélögum þjónustu vegna fasteigna þeirra
- Skipulagið hefur þróast í takt við sögulega uppbyggingu félagsins og veðsetningu eignasafna
- Starfsmenn Reita eru 18 talsins
- Kjarnastarfsemi fer fram hjá móðurfélaginu en stuðningsverkefnum er útvistað
- Stjórnun, fjármálaumsýsla, markaðsmál, útleiga, þjónusta við viðskiptavinum auk skipulagningar viðhalds og framkvæmda er unnin af starfsfólki Reita
- Verklegum framkvæmdum og húsumsjón er útvistað til tryggra aðila
- Reitir veita viðskiptavinum sínum neyðar- og öryggisþjónustu allan sólarhringinn. Þessari þjónustu er útvistað
- Reitir þjónusta ehf. sinnir utanumhaldi vegna fjölda hús- og svæðisfélaga



# Kringlan – Vinsælasta verslunarrými landsins



- Kringlan 4-12 hefur verið í eignasafni Reita frá upphafi og er verðmætasta eign félagsins
  - Um 20% af bókfærðu virði eignasafns
  - Reitir eiga tæplega 80% af verslunarrými Kringlunnar
  - Annað rými í dreifðri eigu
- Kringlan er 53.000 m<sup>2</sup> og með 2.600 bílastæði
- Árlegar heimsóknir eru um 5 milljón talsins
- Í Kringlunni eru 180 rekstraraðilar
- Stærstu verslanir eru Hagkaup, Útilíf, Next og Zara
- Biðlisti er eftir verslunarrými
- Samsetning verslana og þjónustuaðila í Kringlunni er afar góð
- Kringlan er staðstett miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og búa yfir 80% íbúa svæðisins í innan við 10 mínútna akstursfjarlægð

## Rekstur Kringlunnar

- Leigutakar greiða leigu beint til eigenda en rekstrarkostnað til Rekstrarfélags Kringlunnar. Eigendur greiða einnig rekstrarkostnað til rekstrarfélagsins
- Rekstrarfélagið sér um sameiginleg viðhaldsmál, þrif, öryggisgæslu, markaðsmál og fleira
- Framkvæmdastjóri Rekstrarfélags Kringlunnar er Sigurjón Örn Þórsson
- Forstjóri Reita, Guðjón Auðunsson, er formaður stjórnar rekstrarfélagsins



# Verslunarhúsnæði

**REITIR**



Kringlan



Holtagarðar



Spöngin



Mjóddin



Eiðistorg



Hafnarstræti

# Miðbær Reykjavíkur

REITIR



Austurstræti 8-10, 12, 12a og 14



Pósthússtræti 3 og 5



Aðalstræti 12, 8 & 6



Aðalstræti 2



Lækjargata 2a

# Skrifstofuhúsnæði

**REITIR**



Dalshraun 1



Hamraborg 9



Höfðabakki 9



Laugavegur 182



Eiríksgata 5



Skaftahlíð 24



Kringlan 5



Höfðabakki 9



Lyngháls 13

# Hótelbyggingar

REITIR



Hilton Reykjavík Nordica



Hótel Reykjavík Centrum



Icelandair hótel Reykjavík Natura



Icelandair hótel Reykjavík Natura



Centerhotel Plaza

# Fasteignamarkaður

## Helstu aðilar á markaði

- Félagið er í samkeppni í starfsemi sinni, bæði hvað varðar leigutaka og kaup á eignum
- Keppinautar félagsins eru annars vegar stór og smá fasteignafélög í sambærilegum rekstri og félagið og hins vegar rekstrarfélög sem eiga eða kaupa húsnæði til eigin nota

## Drifkraftar eftirspurnar atvinnuhúsnæðis

- Eftirspurn atvinnuhúsnæðis ræðst meðal annars af
  - Lýðfræðilegum þáttum á borð við mannfjölda, aldurssamsetningu og fjölda einstaklinga í fjölskyldu
  - Hagvexti s.s. einkaneyslu og fjárfestingum
  - Atvinnustigi
- Seðlabankinn spáir 4,2% hagvexti og 3,7% vexti í einkaneyslu á árinu 2015
- Jafnframt spáir bankinn 2,7-2,8% hagvexti á árunum 2016 og 2017



Suðurlandsbraut 34

REITIR



Stefna og framtíðarsýn



## HLUTVERK

- Í krafti stærðar, fjölbreytileika og sérfræðiþekkingar skapar Reitir umgjörð um atvinnustarfsemi sem skilar viðskiptavinum árangri og eigendum ávinningi

## GILDI

- Jákvæðni, fagmennska og samvinna eru gildi Reita og hefur stjórn félagsins og allt starfsfólk gildin til hliðsjónar í öllum samskiptum við samstarfsmenn, viðskiptavini, hluthafa og aðra hagsmunaaðila

## SAMFÉLAGSLEG VIÐMIÐ

- Reitir eiga að vera þekktir fyrir fagleg vinnubrögð og ábyrgð í umhverfis- og samfélagsmálum auk þess að vera eftirsóttur vinnuveitandi og öruggur fjárfestingarkostur

## KJARNAHÆFNI

- Fagleg, aðgengileg og örugg þjónusta. Faglegur frágangur samninga og húsnæði í réttu ástandi
- Fjölbreytt atvinnuhúsnæði fyrir fyrirtæki sem vilja sveigjanleika í rekstri
- Vandaðar eignir og staðsetningar fyrir sterka viðskiptavini með trausta sögu

## ÁHERSLUR Í REKSTRI

- Tryggt sjóðstreymi og stöðug rekstrarafkoma eru lykilatriði í rekstri Reita
- Stefnt er að því að Reitir treysti stöðu sína sem öflugasta fasteignafélag landsins
- Markaðssókn mun felast í styrkingu eignasafnsins með vel völdum eignum og auknum samskiptum við viðskiptavini, með það að markmiði að skilja húsnæðisþarfir þeirra og uppfylla þær
- Áhersla á vandaða upplýsingagjöf

## FJÁRHAGSLEG MARKMIÐ

- Lánþekja verði að jafnaði 60-65% Vaxtaþekja nemi að lágmarki 1,8
- Að jafnaði skal fjármagns-kostnaður félagsins vera í takt við sambærileg fyrirtæki
- Raunarðsemi eiginfjár verði til lengri tíma a.m.k. 7% yfir ávöxtunarkröfu langra verðtryggðra skuldabréfa með ríkisábyrgð, en taki þó mið af markaðsaðstæðum hverju sinni
- Stefnt er að greiðslu stöðugs og vaxandi arðs. Allt að 40% af rekstrarhagnaði hvers árs verði skilað til hluthafa í formi arðgreiðslna eða kaupum á eigin bréfum að hluta. Kaup eigin bréfa skulu þó aldrei vera hærrí en helmingur ráðstöfunar

## FJÁRFESTINGARSTEFNA

- Nýjum fjárfestingum er ætlað að vera innan höfuðborgarsvæðisins eða vera á svæði þar sem Reitir eiga fasteignir fyrir
- Reitir munu taka þátt í þróunarverkefnum með það að markmiði að viðhalda verðmætum eigna félagsins og auka þau, t.d. á Kringlureit og í miðbæ Reykjavíkur
- Að jafnaði er gerð krafa um arðsemi einstakra fjárfestingareigna sem endurspeglar stefnu Reita um fjárhagsleg markmið

## Kringlureitur

- Reitir er stærsti eigandi fasteigna á Kringlureitnum Félagið á byggingarnar vestan megin verslunarmiðstöðvarinnar að undanskildu Húsi verslunarinnar, en þar eru Reitir minnihlutaeigandi
- Hlutur Reita í verslunarmiðstöðinni er tæplega 80%
- Í aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir stækkun um 100.000 fermetra í verslun og skrifstofuhúsnæði og 150 íbúðum á svæðinu sem afmarkast af svæðinu umhverfis Kringluna 1, 3 og 5
- Frumhugmyndir gera ráð fyrir að verslunarmiðstöðin verði stækkuð til vesturs og byggt verði yfir götuna á lóðum númer 1, 3 og 5 við Kringluna



Framtíðarskipulag Kringlusvæðisins

## Miðbær Reykjavíkur

- Staða Reita í miðbæ Reykjavíkur er sterk en félagið á þar margar eignir á völdum staðsetningum, þar á meðal ein merkustu hús bæjarins
- Stjórnendur Reita telja að félagið eigi að skoða vel þá fjárfestingakosti sem skapast í miðbæ Reykjavíkur, og vera reiðubúið að fjárfesta í völdu eldra húsnæði sem þarfnast viðhalds og uppbyggingar, jafnvel án þess að leigutekjur séu tryggar í upphafi

# Reitir kaupa fasteignina að Ármúla 9

REITIR

- Undirritaður hefur verið kaupsamningur um kaup Reita á Hótel Íslandi ehf. sem á fasteignina Ármúli 9 í Reykjavík
- Um er að ræða rúmlega 9.300 fermetra hótélbyggingu sem mun hýsa hefðbundið ferðamannahótel, sjúkrahótel og heilsutengda starfsemi
- Umfangsmiklar framkvæmdir standa yfir í hluta húsnæðisins. Verklök eru áætluð í júní 2015 og hvílir öll framkvæmdaáhætta á seljanda
- Heildarfjárfesting Reita vegna kaupanna er áætluð 3.680 m.kr. en hluti hennar fellur til á næstu 5 árum
- Áætlað er að rekstrarhagnaður samstæðunnar aukist um 310 m.kr. árlega þegar leigutaki er kominn í fullan rekstur eða frá árinu 2016. Arðsemi fjárfestingar (e. yield) yfir 10 ár er áætluð 7,3%
- Afhending er áformuð á fyrri hluta árs 2015.



Ármúli 9

REITIR



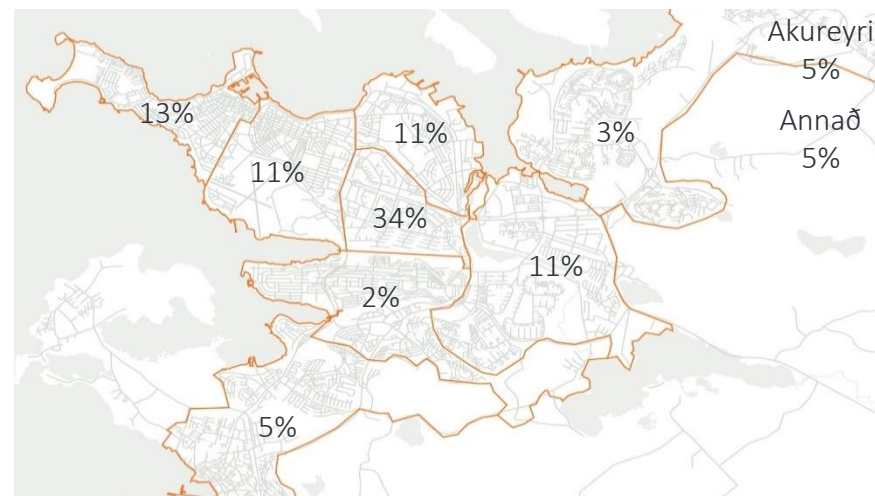
Eignasafn, leigutekjur  
og viðskiptavinir

# Sterk staða í verslunar- og viðskiptahverfum og á hafnarsvæði

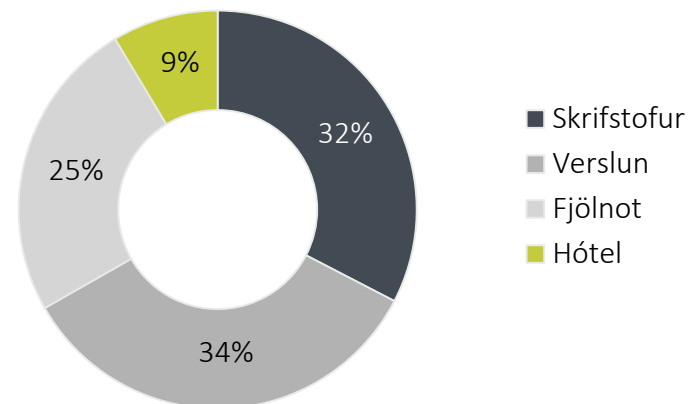


- Eignasafnið telur um 130 eignir á yfir 410 þúsund fermetrum og er metið á 101 ma.kr. þann 31. desember 2014
- Tekjuberandi eignir eru metnar á 97,3 ma.kr.
  - Fjölbreytt safn eigna og leigutaka með sterkum kjarna og öruggu tekjuflæði til langs tíma
  - Áhætta eignasafnsins er dreifð m.t.t. fjölda eigna og leigutaka, tegundar húsnæðis og staðsetningar
  - Mikil þekking og reynsla er af eignasafninu sem hefur verið nær óbreytt síðustu 6-7 ár
  - Stærstur hluti safnsins er á eftirsóknarverðum stöðum innan höfuðborgarsvæðisins
- Ótekjuberandi eignir metnar á 3,7 ma.kr.
  - 70% af virði eru á Kringlusvæðinu
  - Möguleg stækkun gæti numið 130 þús. fm.
  - Inni í bókfærðu virði byggingaréttar er fasteignin Kringlan 1, metin á tæpa 1,2 ma.kr. í bókum félagsins

### Hlutfall eignavirðis eftir svæðum



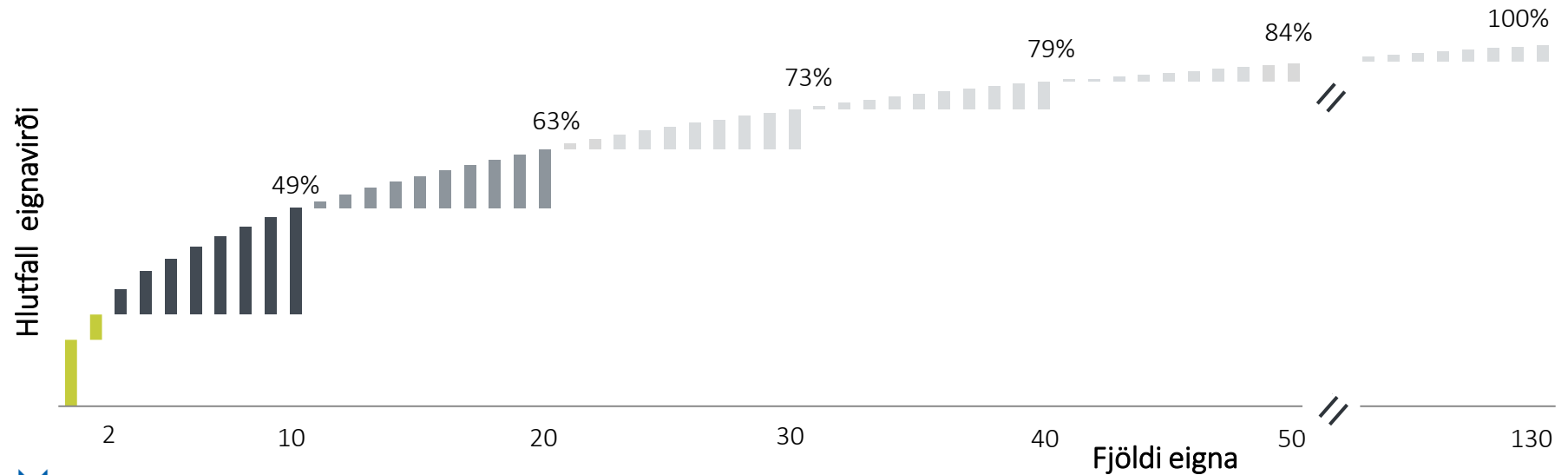
### Tegundir eigna eftir fermetrum



# Dreifing eignasafns

- Bókfært virði 25 verðmætustu eigna Reita nemur samtals um 68% af tekjuberandi fjárfestingareignum
- Nýtingarhlutfall þessara eigna nemur 96,4% samanborið við 95,7% hjá félaginu í heild
- 40 verðmætustu eignir Reita, eða sem nemur um 1/3 af heildarfjölda eigna, eru samtals um 80% af heildarvirði eignasafnsins

	25 stærstu	Samstæða
TEKJUR 2014	64%	100%
NÝTINGARHLUTFALL	96,4%	95,7%
FJÖLDI VIÐSKIPTAVINA	197	470
MEÐALTÍMI SAMNINGA	6,7 ár	6,4 ár



# Leigutekjur

- Leigutekjur voru 8,5 ma.kr. árið 2014
  - Áætlaðar leigutekjur óútleigðra rýma voru 380 m.kr.
- Tenging leigutekna
  - 99% leigusamninga ber ákvæði um tengingu leigugreiðslna við vísitölu neysluverðs (84%), byggingarvísitölu (9%) eða evru (6%)
  - Óverðtryggðir leigusamningar að mestu með ákvæðum um hækkun leigu á samningstíma
  - Leiga tengd veltu leigutaka nemur 2% af heildarleigutekjum félagsins
- Umgjörð samninga
  - Byggja á stöðluðu samningsformi
  - Eru almennt tímabundnir og óuppsegjanlegir á leigutímanum
  - Fáeinir samningar innihalda þrepunarákvæði, kauprétt, forkaupsrétt eða uppsagnarákvæði
- Nýtingarhlutfall hefur hækkað á undanförunum árum
- Við mat á nýtingu áætla Reitir tapaðar tekjur af óútleigðu rými út frá áætlaðri markaðsleigu

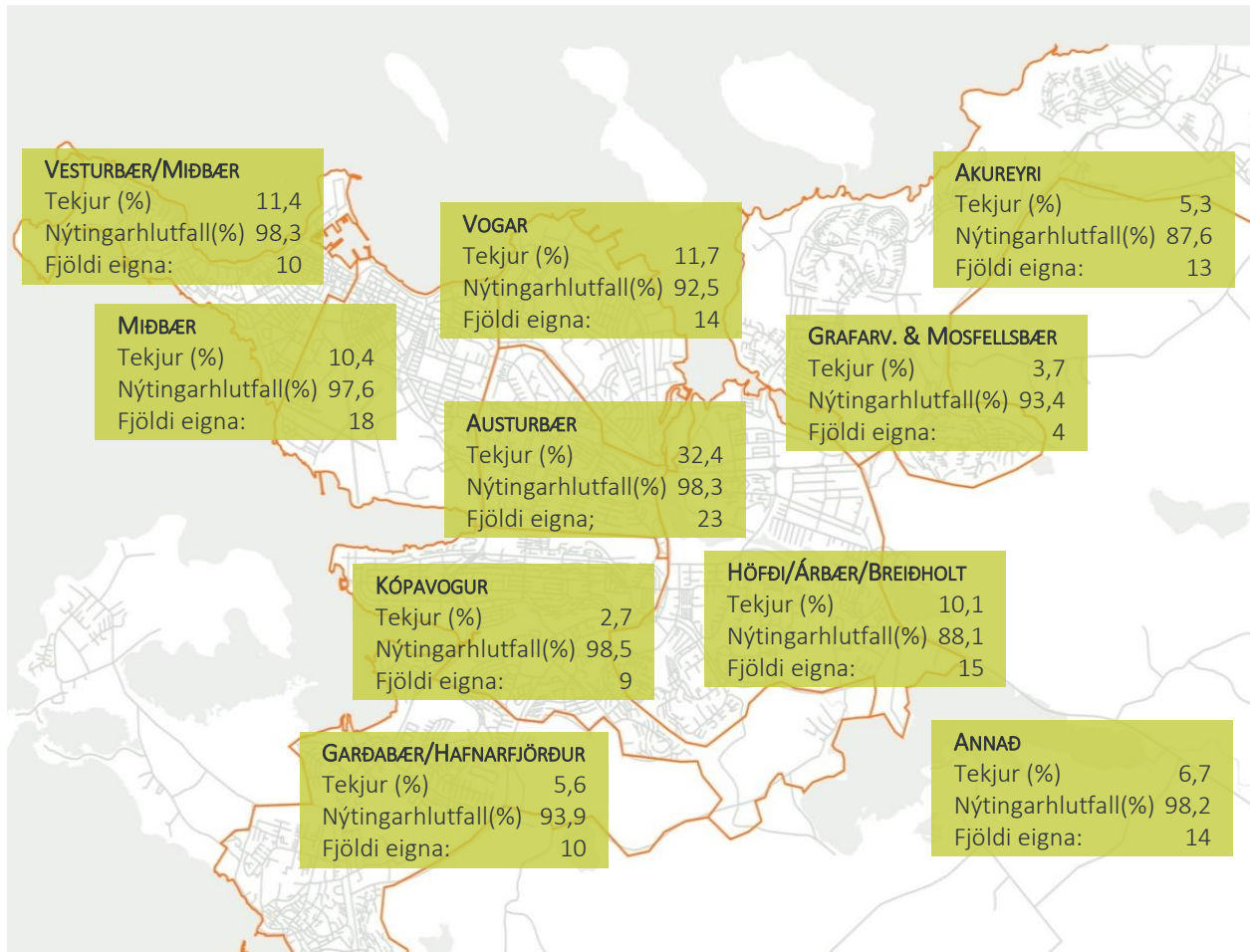


Grjótagata 4

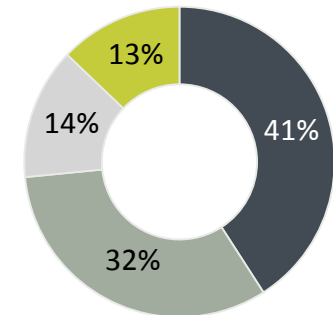


# Um 88% tekna koma af höfuðborgarsvæðinu

Meðal fermetraverð á mánuði 2014 var um 1.825 kr. miðað við brúttó leigutekjur



74% tekna vegna verslunar- & skrifstofuhúsnæðis



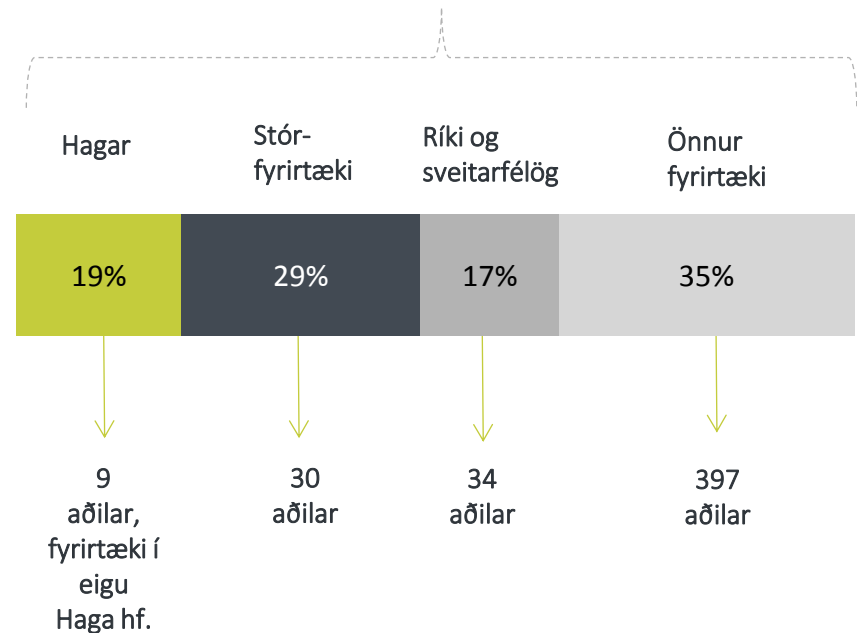
■ Verslun ■ Skrifstofur ■ Fjölnot ■ Hótel

# Fjárhagslega traustir viðskiptavinir



- Félagið leggur höfuðáherslu á góð tengsl við viðskiptavini sem er lykill að háu nýtingarhlutfalli
- Margir leigusamningar við viðskiptavini byggja á áratugalöngu samstarfi og oft á tíðum er ímynd fyrirtækis nátengd því húsnæði sem það er staðsett í
- Óveruleg vanskil eru hjá viðskiptavinum Reita
- Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta
- Til að lágmarka áhættu fer félagið m.a. fram á fyrirframgreiðslu leigu auk þess að óska eftir bankatryggingu fyrir nokkurra mánaða leigu þar sem það á við

## Viðskiptavinir Reita eru um 470



# Góð dreifing viðskiptavina



## 28% LEIGUTEKNA

28% leigutekna Reita koma samanlagt frá Högum og Flugleiða-hótelum (Icelandair)

## 2%-3% LEIGUTEKNA

7% leigutekna koma frá 3 eftirtöldum leigutökum

- Heilsugæsla höfuðborgarsv.
- Húsasmiðjan
- Íslandshótel

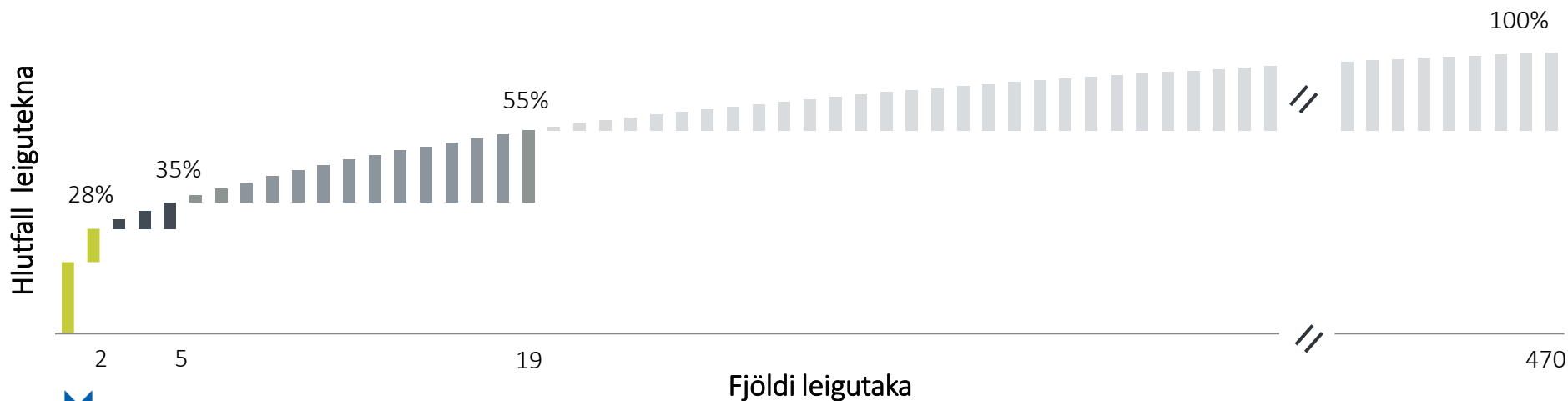
## 1%-2% LEIGUTEKNA

20% leigutekna koma frá 14 eftirtöldum leigutökum

- 365 Miðlar
- Actavis
- Alþingi
- Landspítali - háskólasjúkrahús
- Miðbæjarhótel - Centerhotels
- NTC
- Orkuhúsið
- 10-11
- Reykjavíkurborg
- Samkaup
- Sjóvá-Almennar tryggingar
- Valitor

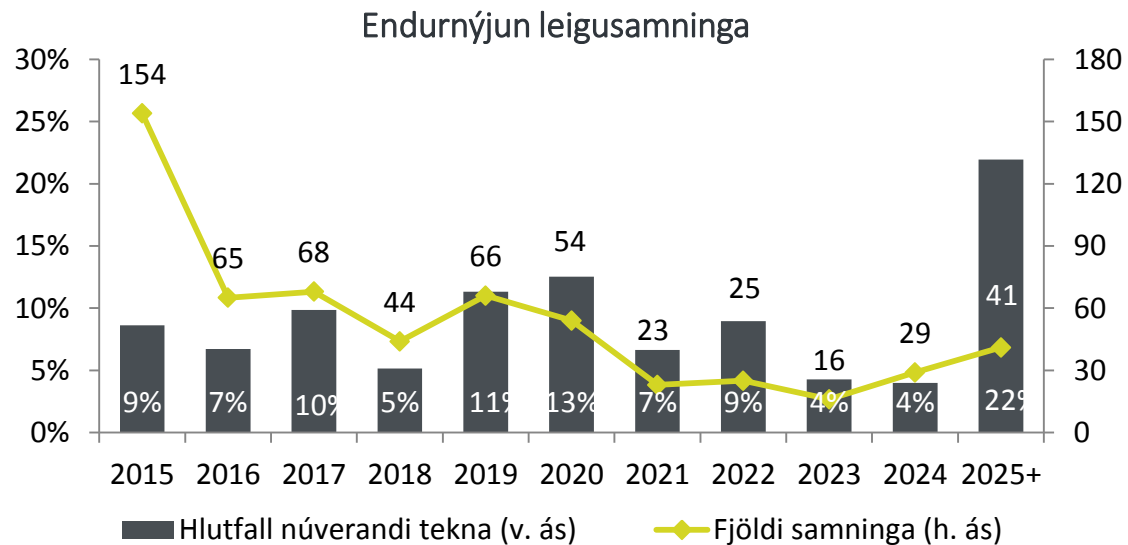
## >1% LEIGUTEKNA

44% af leigutekjum Reita koma frá fjölda leigutaka sem hver og einn er undir 1% af tekjum

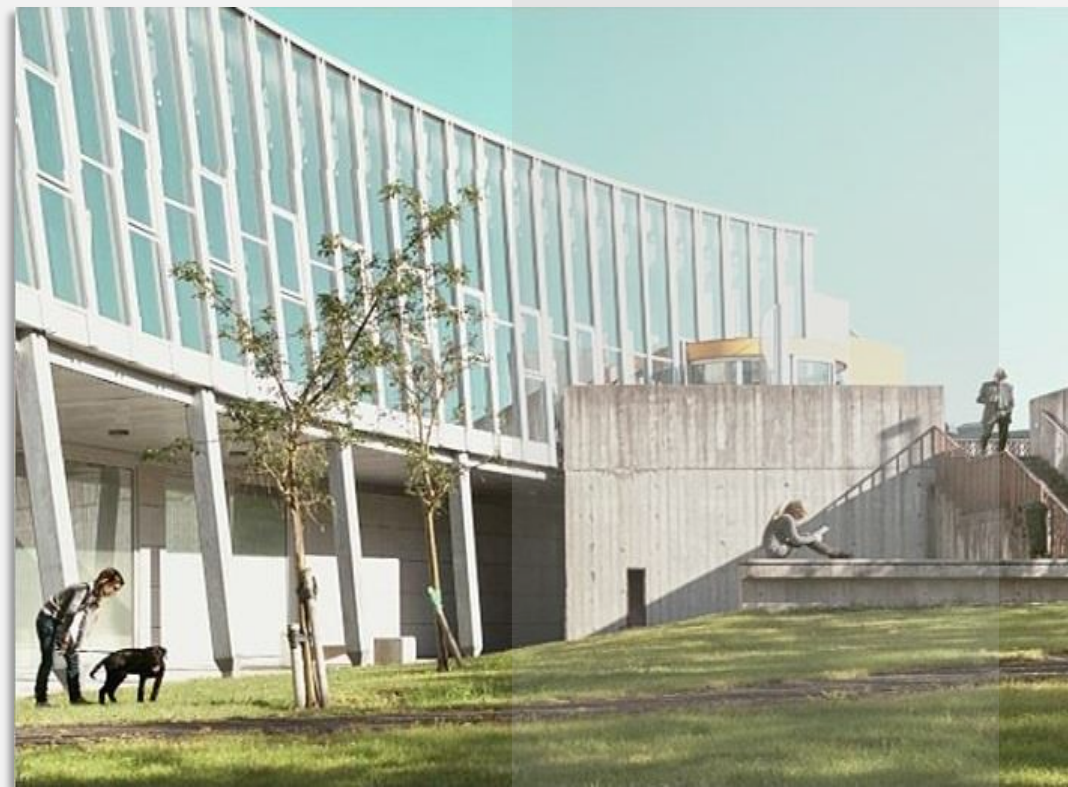


# Árleg endurnýjun leigusamninga er um 4-13% af tekjum

- Leigusamningar Reita eru tæplega 600 talsins
- Tekjuvegin meðallengd þeirra 6,4 ár í lok ársins 2014
- Ótímabundnir samningar eru 100 talsins og nema 4% af tekjum\*
- Endurnýja þarf samninga sem nema um 4-13% af núverandi tekjuflæði á ári hverju næstu 10 árin



REITIR



## Fjárhagsupplýsingar og áætlun

# Lykiltölur í rekstrarreikningi



2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015Á
Tekjur 7.791	Tekjur 7.624	Tekjur 7.658	Tekjur 7.887	Tekjur 8.168	Tekjur 8.515	Tekjur 8.800
Nýtingarhlutfall 95,6%	Nýtingarhlutfall 94,0%	Nýtingarhlutfall 94,2%	Nýtingarhlutfall 95,6%	Nýtingarhlutfall 95,7%	Nýtingarhlutfall 95,7%	Nýtingarhlutfall 96,7%
NOI* 5.566	NOI* 5.612	NOI* 5.550	NOI* 5.693	NOI* 5.869	NOI* 5.984	NOI* 6.200
NOI hlutfall** 68,3%	NOI hlutfall** 69,2%	NOI hlutfall** 68,3%	NOI hlutfall** 69,0%	NOI hlutfall** 68,8%	NOI hlutfall** 67,3%	NOI hlutfall** 68,1%
	Raunvöxtur tekna -7,2%	Raunvöxtur tekna -3,4%	Raunvöxtur tekna -2,1%	Raunvöxtur tekna -0,3%	Raunvöxtur tekna 2,2%	Raunvöxtur tekna 1,8%
	Raunvöxtur NOI -4,3%	Raunvöxtur NOI -4,9%	Raunvöxtur NOI -2,5%	Raunvöxtur NOI -0,8%	Raunvöxtur NOI 0,0%	Raunvöxtur NOI 2,1%

# Sundurliðun rekstrarkostnaðar



2009	2010	2011	2012	2013	2014
Fasteignagjöld 1.145	Fasteignagjöld 1.135	Fasteignagjöld 1.100	Fasteignagjöld 1.094	Fasteignagjöld 1.161	Fasteignagjöld 1.216
Hlutfall af tekjum 14,1%	Hlutfall af tekjum 14,0%	Hlutfall af tekjum 13,5%	Hlutfall af tekjum 13,3%	Hlutfall af tekjum 13,6%	Hlutfall af tekjum 13,7%
Viðhald & annar kostn. 492	Viðhald & annar kostn. 495	Viðhald & annar kostn. 511	Viðhald & annar kostn. 609	Viðhald & annar kostn. 625	Viðhald & annar kostn. 759
Hlutfall af tekjum 6,0%	Hlutfall af tekjum 6,1%	Hlutfall af tekjum 6,3%	Hlutfall af tekjum 7,4%	Hlutfall af tekjum 7,3%	Hlutfall af tekjum 8,5%
Stjórnunarkostnaður 456	Stjórnunarkostnaður 308	Stjórnunarkostnaður 348	Stjórnunarkostnaður 391	Stjórnunarkostnaður 418	Stjórnunarkostnaður 426
Hlutfall af tekjum 5,6%	Hlutfall af tekjum 3,8%	Hlutfall af tekjum 4,3%	Hlutfall af tekjum 4,7%	Hlutfall af tekjum 4,9%	Hlutfall af tekjum 4,8%

# Lykiltölur í efnahagsreikningi

**REITIR**

31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Heildareignir 92.275	Heildareignir 94.702	Heildareignir 96.163	Heildareignir 91.072	Heildareignir 101.124	Heildareignir 102.299
Fjárfestingaeignir 89.912	Fjárfestingaeignir 92.024	Fjárfestingaeignir 93.875	Fjárfestingaeignir 88.639	Fjárfestingaeignir 97.710	Fjárfestingaeignir 101.010
Handbært & veðsett fé 1.543	Handbært & veðsett fé 1.498	Handbært & veðsett fé 1.755	Handbært & veðsett fé 2.026	Handbært & veðsett fé 2.973	Handbært & veðsett fé 832
Eigið fé 16.105	Eigið fé 20.129	Eigið fé 19.501	Eigið fé 12.948	Eigið fé 20.618	Eigið fé 39.948
Vaxtaberandi skuldir 72.318	Vaxtaberandi skuldir 69.420	Vaxtaberandi skuldir 71.850	Vaxtaberandi skuldir 74.263	Vaxtaberandi skuldir 74.969	Vaxtaberandi skuldir 55.204
Eiginfjárlutfall 17,5%	Eiginfjárlutfall 21,4%	Eiginfjárlutfall 20,3%	Eiginfjárlutfall 14,2%	Eiginfjárlutfall 20,4%	Eiginfjárlutfall 39,1%



# Mat fjárfestingareigna

**REITIR**

- Mat á fjárfestingareignum félagsins er gert í samræmi við ákvæði IAS 40 staðalsins um fjárfestingareignir en stuðst er við sjóðstreymislíkan smíðað í samræmi við viðurkennda matsstaðla
- Félagið hefur notað svipaða aðferðarfræði frá 2006
- Líkanið núvirðir fjárstreymi til fyrirtækis til 30 ára (e. Free Cash Flow to Firm, FCFF) af hverri fjárfestingareign með forsendum sem endurspegla markaðsaðstæður á reikningskiladegi í lok árs 2014
- Notast er við kostnað eiginfjár upp á 11,2% að raunvirði, kostnað skulda upp á 4,1% að raunvirði og 35% eiginfjárlutfall. Ávöxtunarkrafa að raunvirði er því 6,6% (e. WACC). Ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á ávöxtunarkröfu
- Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna per m<sup>2</sup> per mánuð í spá félagsins til næstu 30 ára er nánast það sama og leiga per m<sup>2</sup> á mánuði í dag
- Mat byggingaréttanna er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætluðu söluverði byggingaréttanna á hvern fermetra

31.12.2014

TEKJUBERANDI FJÁRFESTINGAREIGNIR	97.286 M.KR.
BYGGINGARÉTTIR	3.724 M.KR.
FJÁRFESTINGAEIGNIR SAMTALS	101.010 M.KR.

31.12.2014

ÁVÖXTUNARKRAFA AÐ RAUNVIRÐI (E. WAAC)	6,6%
VERÐ Á FERMETRA	240 Þ.KR.
LEIGUMARGFALDARI	131 X
VEGIÐ MEÐALTAL ÁÆTLAÐRA LEIGUTEKNA PR. M <sup>2</sup> PR. MÁNUÐ	1.831 KR.

# Nýtt tryggingafyrirkomulag bætir samningsstöðu félagsins



## ▪ Nýtt tryggingafyrirkomulag

- Ný útgefin skuldabréf og bankafjármögnun auk þriggja annarra lána falla undir nýja tryggingafyrirkomulagið
- Fyrirkomulagið er varanlegt og mun ekki krefjast endurskoðunar við nýja fjármögnun eða endurfjármögnun í framtíðinni
- Fyrirkomulagið hefur í för með sér þann sveigjanleika fyrir félagið að þurfa ekki að leita sérstakra heimilda lánveitenda fyrir nýrri fjármögnun eða tilfærslum eigna í eignasafninu, svo lengi sem leyfilegt veðsetningarhlutfall raskist ekki

## ▪ Helstu skilyrði núverandi fjármögnunar

- Lánaþekja nemi að hámarki 70%
  - Opinbert markmið er að lánaþekja sé 60-65%
  - Hlutfallið fyrir nýja tryggingafyrirkomulagið var 57% í árslok 2014 og 55% fyrir félagið í heild
- Vaxtaþekja nemi að lágmarki 1,5
  - Opinbert markmið er að vaxtaþekja sé að lágmarki 1,8
  - Áætlað er að hlutfallið verði um 2,8 á árinu 2015
- Eiginfjárhlutfall samstæðunnar nemi að lágmarki 25%
  - Hlutfallið var 39,1% í árslok 2014

## Meðalfjármagnskostnaður verðtryggðra lána er 4,0%



- **Skuldabréf seld fyrir 25 ma.kr. í desember síðastliðnum**
  - Fellur undir nýtt tryggingafyrirkomulag
  - Seld til lífeyrissjóða á 4% ávöxtunarkröfu
  - Verðtryggð 30 ára skuldabréf með 3,75% föstum raunvöxtum
  - Uppgreiðsluheimild eftir 10 ár gegn 1,2% uppgreiðslugjaldi og síðan á 5 ára fresti eftir það gegn lækkandi uppgreiðslugjaldi
  - Skuldabréfin verða skráð samhliða hlutabréfum
  - Félagið mun geta farið í regluleg útboð til að viðhalda markfjármagnsskipan á sem hagstæðustum kjörum
- **Ný bankalán að andvirði 26 ma.kr. tekin í október og desember**
  - Fellur undir nýtt tryggingafyrirkomulag
  - Til 30 ára á föstum raunvöxtum fyrstu 3 árin auk heimildar til hraðari endurgreiðslu
  - Vaxtakostnaður er að meðaltali 3,9%
- Önnur lánsfjármögnun nam 4,8 ma.kr. um síðustu áramót

# Lykiltölur í sjóðstreymi

**REITIR**

2009	2010	2011	2012	2013	2014
Handbært fé frá rekstri <b>(2.431)</b>	Handbært fé frá rekstri <b>1.983</b>	Handbært fé frá rekstri <b>2.077</b>	Handbært fé frá rekstri <b>2.029</b>	Handbært fé frá rekstri <b>2.303</b>	Handbært fé frá rekstri <b>1.158</b>
Fjárfesting í f.f.eignum <b>(394)</b>	Fjárfesting í f.f.eignum <b>(423)</b>	Fjárfesting í f.f.eignum <b>(833)</b>	Fjárfesting í f.f.eignum <b>(638)</b>	Fjárfesting í f.f.eignum <b>(821)</b>	Fjárfesting í f.f.eignum <b>(2.027)</b>
Söluverð fjárfestingaegna <b>0</b>	Söluverð fjárfestingaegna <b>0</b>	Söluverð fjárfestingaegna <b>0</b>	Söluverð fjárfestingaegna <b>70</b>	Söluverð fjárfestingaegna <b>168</b>	Söluverð fjárfestingaegna <b>670</b>
Fjármögnunarahreyfingar <b>4.114</b>	Fjármögnunarahreyfingar <b>(1.589)</b>	Fjármögnunarahreyfingar <b>(986)</b>	Fjármögnunarahreyfingar <b>(1.284)</b>	Fjármögnunarahreyfingar <b>(653)</b>	Fjármögnunarahreyfingar <b>(1.945)</b>
Handbært & veðsett fé <b>1.543</b>	Handbært & veðsett fé <b>1.498</b>	Handbært & veðsett fé <b>1.755</b>	Handbært & veðsett fé <b>2.026</b>	Handbært & veðsett fé <b>2.973</b>	Handbært & veðsett fé <b>506</b>
Hlutfall* <b>99,3%</b>	Hlutfall* <b>97,0%</b>	Hlutfall* <b>100,7%</b>	Hlutfall* <b>98,2%</b>	Hlutfall* <b>100,2%</b>	Hlutfall* <b>104,0%</b>

# Áætlun 2015

- Leigutekjur eru áætlaðar 8,8 ma.kr.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) er áætlaður 6,2 milljarðar króna
  - Í áætluninni er ekki gert ráð fyrir einskiptiskostnaði vegna fyrirhugaðrar töku hluta- og skuldabréfa til viðskipta hjá Nasdaq Iceland og áhrifum viðskiptanna vegna kaupanna á Hótel Íslandi ehf.
  - Áætlunin byggist á núverandi eigna- og leigusamningasafni félagsins, væntingum stjórnenda um útleigu á árinu og verðlagsþróun, álögðum fasteignagjöldum, viðhaldi og öðrum þekktum kostnaðarliðum
  - Gert er ráð fyrir um 3% hækkun á leigutekjum og lítilsháttar hækkun á rekstrarkostnaði fjárfestingareigna og á stjórnunarkostnaði
- Helstu áhrifaþættir á afkomu félagsins á árinu verða þróun ávöxtunarkröfu á atvinnuhúsnæðismarkaði, verðbólga og almenn efnahagsþróun
  - Áætlað er að verðbólga milli árána 2014 og 2015 verði um 1,5%
- Stærstu breytingar í umhverfi félagsins frá fyrra ári snúa að fjármögnun þess en eftir endurfjármögnun og aukningu eigin fjár áætlar félagið að greiddir vextir félagsins á árinu nemi um 2,2 milljörðum króna en þeir voru 5,3 milljarðar króna á árinu 2014



Klettagarðar 6

## Nánari upplýsingar má finna í lýsingu félagsins

- Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér lýsingu félagsins sem finna má á heimasíðu þess
- Í útgefandalýsingunni er áhættuþáttum skipt niður í sjö flokka en í verðbréfalýsingu hlutabréfanna í fimm flokka. Hér er athygli vakin að nokkrum áhættuþáttum í útgefandalýsingunni

Áhætta tengd tekjumyndun	Leiguverð á markaði
Áhætta tengd eignasafni félagsins	Verðþróun á markaði með atvinnuhúsnæði og mat eigna
Áhætta tengd rekstri fasteigna	Fasteignagjöld
Áhætta tengd fjármögnun félagsins	Kvaðir í lánasamningum
Markaðsáhætta	Vaxtaáhætta
Ytri áhættuþættir	Stjórn málaumhverfi, laga- og regluáhætta Ágreiningsmál vegna gjaldeyrislaga
Uppbygging á eignarhaldi útgefanda	

REITIR

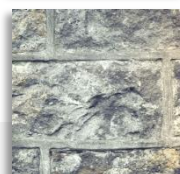
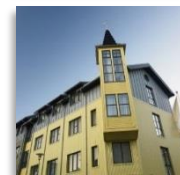


Samantekt

 Arion banki

# Reitir sem fjárfesting

- **Hágæða eignasafn**
  - Góðar og verðmætar staðsetningar eigna
  - Mikil áhættudreifing vegna fjölda eigna, leigutaka og ólíkra tegunda húsnæðis og viðskiptavina
- **Góðir viðskiptavinir**
  - Fjárhagslega traustir og lítið um vanskil
  - Meðallengd samninga um 6,4 ár og 4-13% af samningum endurnýjaðir ár hvert næstu 10 árin
  - Sterk tengsl við leigutaka sem fjölgar frekari tækifærum
- **Traustur rekstur**
  - Mikil þekking á framkvæmdar-, skipulags- og viðhaldsmálum auk gerð leigusamninga
  - Undirliggjandi rekstur er góður og heilbrigður
  - Áhersla til framtíðar verður á öryggi umfram áhættu
  - Áhersla á útleigu atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu
- **Sterk fjárhagsstaða**
  - Að endurfjármögnun lokinni er fjárhagsstaða mjög traust
  - Geta til fjárfestinga, arðgreiðslna og kaupa á eigin bréfum er umtalsverð
  - Fyrirkomulag trygginga veitir mikinn sveigjanleika til fjármögnunar á sem hagkvæmastan máta





REITIR



Útboð

 Arion banki

# Arion banki býður til sölu 13,25% hlut í Reitum



- Í upphafi dags þann 16. mars síðastliðinn voru hluthafar Reita 232 talsins
- Stærsti hluthafi félagsins er Arion banki hf.
- Í lok árs 2014 keyptu lífeyrissjóðir nýtt hlutafé í Reitum fyrir 12 ma.kr. og fengu í staðinn um 31% eignarhlut
- Eignarhlutir tengdir stóru bönkunum hafa þynnst út og hluti af þeim selt sig niður eftir að endurfjármögnun lauk í desember 2014
- Nú býður Arion banki til sölu 13,25% hlut í Reitum sem samsvarar 100 milljónum hluta
- Að útboði loknu mun eignarhlutur Arion banka nema 8,72%

Hluthafi	Tegund fjárfestis	Fjöldi hluta	Eign
Arion banki hf.	Fjármálastofnun	165.801.724	21,97%
Landsbankinn hf.	Fjármálastofnun	133.280.562	17,66%
Gildi - Lífeyrissjóður	Lífeyrissjóður	81.002.330	10,73%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	Lífeyrissjóður	58.331.713	7,73%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	Lífeyrissjóður	39.472.135	5,23%
Íslandsbanki hf.	Fjármálastofnun	29.130.259	3,86%
Glitnir hf.	Hlutafélag	27.126.392	3,59%
Haf Funding 2008-1 Limited	Eignarhaldsfélag	20.096.404	2,66%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	Lífeyrissjóður	19.442.975	2,58%
Frjálsi Lífeyrissjóðurinn	Lífeyrissjóður	12.956.587	1,72%
<b>10 stærstu samtals</b>		<b>586.641.081</b>	<b>77,73%</b>
A.C.S safnreikningur I	Safnreikningur	12.336.232	1,63%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	Lífeyrissjóður	11.106.142	1,47%
Stapi lífeyrissjóður	Lífeyrissjóður	9.510.312	1,26%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	Lífeyrissjóður	8.907.252	1,18%
Landsbréf - Úrvalsbréf	Verðbréfasjóður	7.291.464	0,97%
Landsbréf Öndvegisbréf	Verðbréfasjóður	7.284.639	0,97%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn - tryggingadeild	Lífeyrissjóður	6.482.331	0,86%
Landic Property hf.	Hlutafélag - þrotabú	4.536.378	0,60%
Lífeyrissjóður bænda	Lífeyrissjóður	4.081.276	0,54%
Íslenski lífeyrissjóðurinn – Lífsbraut 1	Lífeyrissjóður	4.080.000	0,54%
<b>20 stærstu samtals</b>		<b>660.662.668</b>	<b>87,75%</b>
212 aðrir hluthafar samtals		92.456.754	12,25%
<b>Virkir hlutir samtals</b>		<b>754.713.861</b>	<b>100,00%</b>
Reitir fasteignafélag hf.	Eigin hlutir	0	0,00%
<b>Útgefnir hlutir samtals</b>		<b>754.713.861</b>	<b>100,00%</b>

# Fyrirkomulag almenns útboðs



	Tilboðsbók A	Tilboðsbók B
Áskriftartímabil	Frá kl. 16:00 25. mars til kl. 16:00 27. mars	
Stærð	25 milljónir hluta - 3,31%	75 milljónir hluta - 9,94%
Stærð áskrifta	0,1-10 m.kr.	+10 m.kr.
Verðbil / Lágmarksverð	55,5 – 63,5 kr./hlut	55,5 kr./hlut
Verðlagningaraðferð	Hollensk uppboð (eitt verð í hvorri tilboðsbók) Verð í tilboðsbók A verður þó ekki hærra en í tilboðsbók B	
Meginregla við úthlutun	Á grundvelli verðs 1) 75% hlutfallsleg skerðing; 2) Flöt skerðing á hámarki	Á grundvelli verðs

# Dagsetningar útboðs

- Fyrirhugaðar dagsetningar
  - 17. mars – Lýsing undirrituð
  - 25.-27. mars – Almennt útboð
  - 30. mars – Tilkynning um niðurstöðu
  - 31. mars – Úthlutun
  - 7. apríl – Eindagi áskrifta
  - 7.-8. apríl – Hlutir afhentir
  - 9. apríl – Fyrsti mögulegi viðskiptadagur

Mars						
M	P	M	F	F	L	S
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Apríl						
M	P	M	F	F	L	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

# Virðismat Reita og Deloitte á fjárfestingaeignum



## Virðismat Reita

- Í efnahagsreikningi Reita eru fjárfestingaeignir metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal. Nánari útlistun á forsendum matsins má finna í skýringu 8 í ársreikningi félagsins
- Bókfært virði eigin fjár félagsins að viðbættri tekjuskattsskuldbindingu var 46.003 m.kr. í lok árs 2014
  - Samsvarar genginu 60,95 kr. á hlut
  - Tekjuberandi fjárfestingareignir eru núvirtar á 6,6% ávöxtunarkröfu að raunvirði
    - Kostnaður eiginfjár er 11,2% að raunvirði
  - Áætlað NOI 2015 deilt með tekjuberandi fjárfestingareignum (e. yield) er 6,4%
  - Virði tekjuberandi fjárfestingaeigna per fermetra er 240 þúsund krónur

## Virðismat Deloitte

- Í tengslum við fyrirhugaða skráningu Reita var Deloitte fengið til að framkvæma virðismat á fasteignasafni félagsins
- Virðismatið náði til 96% af heildareignum Reita en aðrar eignir eru metnar á bókfærðu virði
- Niðurstaða virðismatsins:
  - Virðismatið er 2,5 ma.kr. hærra en bókfært virði sömu eigna
  - Samsvarar genginu 64,3 kr. á hlut miðað við sömu aðferðafræði og lýst er hér að ofan
  - Arðsemi (e. yield) (10 ára meðal NOI/ heildarvirði safnsins) er 6,5% að raunvirði
  - Útreiknað virði per fermetra er 248 þúsund krónur

# Verðsamanburður



	Reginn <sup>4)</sup>	Reitir			
	14,75 kr. á hlut	55,5 kr. á hlut	63,5 kr. á hlut	Gengi <sup>5)</sup>	% br. frá lágmarki
V/l (virði hlutafjár / eigið fé)	1,18	1,05	1,20	62,4	12%
V/l (auk tekjuskattsskuldbindingar)	0,99	0,91	1,04	60,6	9%
Virði per fermetra <sup>1)</sup>	237	227	242	60,9	10%
Yield m.v. áætlað NOI 2015 <sup>2)</sup>	6,5%	6,7%	6,3%	60,1	8%
Ávöxtunarkrafa að raunvirði <sup>3)</sup>	6,3%	6,9%	6,5%	66,0	19%
Virðismat Deloitte				64,3	16%

- 1) Virði tekjuberandi fjárfestingaeigna per fermetra í þúsundum króna m.v. gengi hlutabréfa Regins í dagslok þann 13.3.2015 og lágmarks- og hámarksverði í tilboðsbók A.
- 2) Áætlað NOI 2015 deilt með virði tekjuberandi fjárfestingaeigna m.v. gengi hlutabréfa Regins í dagslok þann 13.3.2015 og lágmarks- og hámarksverði í tilboðsbók A.
- 3) Ávöxtunarkrafa til sjóðstreymisspáar tekjuberandi fjárfestingaeigna Regins og Reita samkvæmt ársuppgjöri þeirra m.v. gengi hlutabréfa Regins í dagslok þann 13.3.2015 og lágmarks- og hámarksverði í tilboðsbók A.
- 4) Forsendur fyrir afkomu Regins á árinu 2015: Byggt á spá stjórnenda um áætlað NOI fyrir 2015 (3.450 m.kr.) að teknu tillit til mismunandi verðlagsforsenda í spám Regins og Reita.
- 5) Ef verðkennitölur Regins og virðismat Deloitte væri yfirfært á Reiti þá væri gengi hlutabréfa Reita með eftirfarandi hætti. Samanburð sem þennan skal ávallt taka með fyrirvara.

# Frekari upplýsingar



- Til að skila áskrift verður fjárfestir að skrá sig inn í viðeigandi tilboðsbók A eða B á áskriftarvef
  - með rafrænum skilríkjum í síma, eða
  - með aðgangsauðkennum að netbanka Arion banka, eða
  - með lykilorði sem óskað er eftir á áskriftarvefnum og fæst sent sem rafrænt skjal í netbanka hans, eða
  - með lykilorði sem nálgast má hjá söluaðila gegn staðfestingu sem söluaðili metur fullnægjandi

## Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka

### Hrefna Hrólfsdóttir

hrefna.hrolfsdottir@arionbanki.is  
sími 444 6807

### Kristófer Þór Pálsson

kristofer.palsson@arionbanki.is  
sími 444 7336

## Hlutabréfamiðlun Arion banka

hlutabrefamidlun@arionbanki.is

### Árni Ketilbjörn Jónsson

arni.jonsson@arionbanki.is  
sími 444 7327

### Haraldur Hilmar Heimsson

haraldur.heimsson@arionbanki.is  
sími 444 7322

### Helgi Frímannsson

helgi.frimannsson@arionbanki.is  
sími 444 7331

### Unnar Hermannsson

unnar.hermannsson@arionbanki.is  
sími 444 7328

## Verðbréfa- og lífeyrisþjónusta Arion banka

reitirutbod@arionbanki.is  
sími 444 7000



# Reitir fasteignafélag hf.

